

Số: 06 /QĐ-UBND

Gia Bình, ngày 12 tháng 01 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở  
thôn Ngãm Lương tại xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình  
để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA BÌNH**

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 26/9/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng xã nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- Căn cứ Quyết định của UBND huyện Gia Bình: Số 1716/QĐ-UBND ngày 31/12/2011 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lãng Ngâm; số 162/QĐ-UBND ngày 29/9/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lãng Ngâm; số 244/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu nhà ở thôn Ngãm Lương tại xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn;

Xét Tờ trình số 136/TTr-DA ngày 20/12/2017 của Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình; Báo cáo thẩm định số 07/BC/TĐ-KTHT ngày 10/01/2018 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thôn Ngãm Lương tại xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thôn Ngãm Lương tại xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, vị trí, ranh giới quy hoạch:

1.1. Phạm vi: Nghiên cứu vai trò của các điểm dân cư trong phạm vi toàn xã và ảnh hưởng trực tiếp của các khu vực lân cận.

1.2. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Lãng Ngâm.

1.3. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư thôn Ngăm Lương.
  - Các phía còn lại: Giáp đất canh tác thôn Ngăm Lương.
2. Mục tiêu, tính chất, chức năng sử dụng đất quy hoạch:

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, tỉnh.
- Cụ thể hoá chủ trương đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng nông thôn mới và điểm dân cư theo quy hoạch chung đã được phê duyệt của xã Lãng Ngâm.

- Làm tiền đề thuận lợi để triển khai các chương trình phát triển và các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Đáp ứng nhu cầu về đất ở và dịch vụ cho người dân bị thu hồi đất làm các công trình phúc lợi, tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hoá ở nông thôn.

- Từng bước xây dựng kết cấu hạ tầng khu vực, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người dân.

- Xây dựng được kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo ra một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan mới phù hợp với sự phát triển chung của khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Tạo nguồn vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã.

2.2. Tính chất: Là khu dân cư ở nông thôn với chức năng là đất ở.

3. Quy mô lập quy hoạch: Diện tích quy hoạch 48.347m<sup>2</sup>.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

- Đất ở;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
- Đất công cộng, dịch vụ;
- Đất cây xanh công cộng,

5. Quy hoạch sử dụng đất và định hướng không gian quy hoạch

5.1. Cơ cấu sử dụng đất: Khu vực quy hoạch có quy mô thiết kế 48.347m<sup>2</sup>. Trong đó các loại đất được cân bằng theo bảng sau:

Tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu.

STT	Chức năng - Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lô	Tỉ lệ (%)
1	Đất công cộng	1.832	40	2	02	3,8
2	Đất dịch vụ thương mại	1.026	80	2	01	2,1
3	Đất ở	17.307			166	35,8
3.1	Đất nhà ở liền kề	15.661	84	5	158	32,4
3.2	Đất nhà ở vườn	1.646	70	3	8	3,4
4	Đất cây xanh	3.275			06	6,8
5	Đất hành lang HTKT	641				1,3
6	Đất giao thông	24.266				50,2
6.1	Bãi đỗ xe	2.233				4,6
6.2	Đường giao thông	22.033				45,6
	<b>Tổng diện tích lập QH</b>	<b>48.347</b>				<b>100</b>

5.2. Phương án cơ cấu: Hệ thống giao thông được thiết kế theo dạng ô bàn cờ đảm bảo giao thông thông suốt và thuận tiện. Bố trí các lô nhà ở liên kế, diện tích các lô điển hình chủ yếu là 90m<sup>2</sup>; nhà ở riêng lẻ (nhà vườn), diện tích các lô từ 178 đến 237 m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.832m<sup>2</sup>, chiếm 3,8% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất công trình dịch vụ thương mại: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 1.026m<sup>2</sup>, chiếm 2,1% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 17.307m<sup>2</sup>. Toàn bộ đất ở tại khu vực quy hoạch là đất ở liên kế, nhà ở riêng lẻ (nhà vườn), chiếm 35,8% tổng diện tích đất quy hoạch. Tổng số lô đất ở: 166 lô.

- Đất cây xanh: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 3.275m<sup>2</sup>, chiếm 6,8% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng quy mô diện tích quy hoạch là 641m<sup>2</sup>, chiếm 1,3% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông: Tổng quy mô diện tích quy hoạch 24.266m<sup>2</sup>, chiếm 50,2% tổng diện tích đất quy hoạch.

### 5.3. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan

Khu nhà ở được tổ chức không gian quy hoạch các công trình chức năng theo các nội dung cụ thể sau:

- Tổ chức không gian quy hoạch toàn khu nhà ở theo các hình thái không gian quy hoạch nhà ở liên kế được tổ chức theo giải pháp ô cờ và nhóm ở tạo ra khu nhà ở như tuyến phố

+ Nhà ở liên kế: Cốt nền nhà cao hơn so với cốt hè đường +20cm, chiều cao nhà từ 3÷ 5 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m).

+ Nhà ở riêng lẻ (nhà vườn): Cốt nền so với mặt hè hoàn thiện là +0,45m, chiều cao nhà từ 1÷ 3 tầng, (tầng 1 cao 3,6m; tầng 2,3 cao 3,3m);

+ Nhà ở được xác định giới hạn theo chỉ giới đường đỏ và mức độ mở rộng chỉ giới xây dựng.

- Tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình: Sử dụng các loại cây hoa lá đa dạng theo mùa, kết hợp thảm cỏ, để tạo sự hài hoà với nội thất công trình và tổng thể không gian trục phố. Cây trồng trong công trình có thể sử dụng trồng các loại cây bóng mát, thân thẳng ở phía trước, kết hợp trồng với các cây tán thấp.

### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền: Tuân thủ theo định hướng qui hoạch chung, đồng thời dựa vào hiện trạng mới khảo sát và quan điểm xây dựng, phát triển theo hướng bền vững lâu dài, dự kiến giải pháp kỹ thuật như sau:

- Hướng dốc: Khu vực san nền với nguyên tắc nước mặt tự chảy từ các khu đất ra các tuyến đường giao thông chung quanh. Diện tích nền trong các khu đất được san bốn mái dốc, và dốc ra các trục đường giao thông.

- Độ dốc san nền: Để giảm khối lượng đắp của các lô đất, chọn  $i = 0,4\%$ .

- Cao độ san nền không chế theo cao độ chuẩn Quốc gia.

6.2. Giao thông: Mặt cắt 1-1: 14,0m = (3,5 + 7,0 + 3,5)m; mặt cắt 2-2: 14,0 m = (5,0m+7,0m+2,0m).

6.3. Thoát nước: Hệ thống thoát nước chung gồm nước thải và nước mặt. Nước mặt được thu vào hệ thống thoát nước mưa qua hệ thống hố ga hàm ếch, cống thoát nước mặt được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép. Hệ thống thoát nước được phân thành các lưu vực nhỏ thoát vào hệ thống mương tiêu trong khu vực. Hệ thống

thoát nước thải sinh hoạt được bố trí giữa 2 dãy nhà, sử dụng rãnh xây gạch đầy nắp đan BTCT. Nước thải sau khi được thu gom sẽ được thoát vào hệ thống thoát nước mặt.

6.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước sạch của thị trấn Gia Bình được xây dựng tại xã Lãng Ngâm để cấp nước cho toàn khu vực.

6.5. Cấp điện: Nguồn điện cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng được cấp từ nguồn điện của 01 trạm biến áp xây dựng mới trong khu vực.

6.6. Hào kỹ thuật:

- Dọc theo vỉa hè đường giao thông và các nút giao cắt bố trí hào kỹ thuật, công cấp để lắp đặt hệ thống điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc..

- Hào kỹ thuật, công cấp được đặt cách chỉ giới đường đỏ từ 1,0m đến 1,5m, đặt bên dưới lớp cát đệm lát gạch block vỉa hè.

6.7. Rác thải và vệ sinh môi trường: Đối với rác thải được thu gom và chuyển tới điểm tập kết trung chuyển rác thải của các thôn và được xử lý theo qui trình chung của toàn huyện.

7. Kinh phí quy hoạch: Quy mô quy hoạch: 4,83ha.

**Tổng kinh phí lập quy hoạch: 88.887.000 đồng**

*(tám mươi tám triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn đồng)*

Trong đó:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - Chi phí lập đồ án quy hoạch:                   | 59.892.000 đồng |
| - Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:                | 8.445.000 đồng  |
| - Thuế VAT:                                      | 6.834.000 đồng  |
| - Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:             | 7.367.000 đồng  |
| - Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: | 6.349.000 đồng  |

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thôn Ngâm Lương tại xã Lãng Ngâm, huyện Gia Bình để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn được phê duyệt, Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình có trách nhiệm: Tổ chức và phối hợp với UBND xã Lãng Ngâm, các Phòng, Ban chuyên môn của huyện cắm mốc, xác định ranh giới quy hoạch trên thực địa, công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt; thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý việc đầu tư xây dựng tuân thủ đúng quy hoạch, Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này và các quy định hiện hành khác; phối hợp với các dự án liên kề để xác định diện tích, ranh giới, đấu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm về kết quả cuối cùng (nếu có sai sót vướng mắc phải báo cáo cấp có thẩm quyền để điều chỉnh và chỉ đạo kịp thời).

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thủ trưởng các đơn vị: Văn phòng HĐND - UBND huyện; các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên & MT, Nông nghiệp & PTNN; Ban quản lý các dự án xây dựng huyện; UBND xã Lãng Ngâm; các ngành có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng Bắc Ninh;
- TT Huyện Ủy, HĐND huyện; (B/C)
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu.

**TM. UBND HUYỆN GIA BÌNH**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**Lê Tuấn Hồng**